वांद्रे रिक्लेमेशन व आदर्श नगर (वरळी) या म्हाडा अभिन्यासातील इमारतींचा C & D Agency मार्फत एकत्रित पुनर्विकास करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग
शासन निर्णय क्र:- संकीर्ण-२०२३/प्र.क्र.२६/गृनिप
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई-३२
दिनांक : २५ एप्रिल, २०२५

वाचा :-

उपाध्यक्ष म्हाडा यांचे जा.क्र.नि.का.अ./मुं.म./१४७८/२०२३, दि.३१.०५.२०२३ व दि.२७.०३.२०२५ रोजीचे पत्र.

प्रस्तावना :-

मुंबई शहर व उपनगर क्षेत्रामध्ये परवडणारी घरे निर्माण करण्याकरीता शासनाने महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या (म्हाडा) मुंबई मंडळामार्फत मध्यम उत्पन्न गट (MIG) व अल्प उत्पन्न गट (LIG) या गटांकरीता सन १९५० ते सन १९६० च्या दरम्यान ५६ वसाहतींची निर्मिती केली होती. या वसाहतींमध्ये अंदाजे ५,००० सहकारी गृहनिर्माण संस्था आहेत. सदर इमारतींचे बांधकाम ५० ते ६० वर्ष जुने झाले असल्याने, त्यातील काही इमारती जीर्ण व मोडकळीस आल्यामुळे त्यांचा पुनर्विकास होऊन रहिवाश्यांचे राहणीमान उंचविणे ही तेथील रहिवाश्यांची गरज आहे.

बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावलीच्या विनियम ३३ (५) नुसार सध्या म्हाडा वसाहतींचा पुनर्विकास करण्यात येतो. शासनाच्या या पुनर्विकास धोरणामुळे म्हाडा वसाहतीतील काही जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास झालेला आहे. सदर पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये असे निदर्शनास येते की, म्हाडा वसाहतीतील मुख्य रस्त्यालगत व मोक्याच्या ठिकाणी असलेल्या इमारतींचा पुनर्विकास जलद गतीने होत आहे. परंतु अभिन्यासाच्या आतील बाजूस व मोक्याच्या ठिकाणी नसलेल्या इमारतींचा पुनर्विकास जलद गतीने होत नाही. त्यामुळे म्हाडा वसाहतींच्या पुनर्विकासाच्या धोरणास मर्यादीत यश प्राप्त झाले आहे. ही परिस्थिती लक्षात घेता, नियोजीत पायाभूत सुविधांचा विकास व क्षेत्राचे समुचित नियोजन करणे शक्य व्हावे, तसेच म्हाडा वसाहतींचा पुनर्विकास करताना उत्तम दर्जाच्या इमारती व सोयी सुविधा निर्माण होण्याच्या दृष्टीने संपूर्ण अभिन्यासाचा एकत्रित पुनर्विकास होणे आवश्यक आहे. ही बाब विचारात घेता, वांद्रे रिक्लेमेशन व आदर्श नगर (वरळी) या म्हाडा अभिन्यासाचा पुनर्विकास Construction & Development Agency मार्फत करण्याबाबतचा म्हाडाकडून वाचा येथील दि.३१.०५.२०२३ व दि.२७.०३.२०२५ रोजीच्या पत्रान्वये प्राप्त प्रस्तावानुसार शासनाच्या विचाराधीन होता.

<u>शासन निर्णय :-</u>

वांद्रे रिक्लेमेशन व आदर्श नगर (वरळी) या ०२ म्हाडा अभिन्यासातील ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना पुनर्विकासाकरीता परवानगी प्रदान करण्यात आली आहे असे भूखंड वगळता उर्वरित अभिन्यासातील इमारतींचा एकत्रित/समुह पुनर्विकास करण्याबाबत शासनाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतलेला आहे :-

१) वांद्रे रिक्लेमेशन व आदर्श नगर (वरळी) या २ म्हाडा अभिन्यासांमध्ये ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना पुनर्विकासाकरीता परवानगी प्रदान करण्यात आली आहे असे भूखंड वगळता उर्वरित अभिन्यासातील एकल इमारतींच्या पुनर्विकासाकरीता मंजूरी न देता केवळ म्हाडामार्फत Construction & Development Agency ची नियुक्ती करुन विनियम ३३ (५) नुसार समुह पुनर्विकास करण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे.

२) उपरोक्त प्रत्येक अभिन्यासाचे एकूण क्षेत्रफळ ४००० चौ.मी. पेक्षा अधिक असल्याने, सदरहू पुनर्विकास प्रकल्पाला वि.नि. व प्रो.नि. २०३४ च्या विनियम ३३ (५) (२) च्या परंतुकानुसार ४.०० चटई क्षेत्रफळ निर्देशांक, दोन्ही अभिन्यासांना १८.०० मी. रुंदीचा रस्ता अनुलग्न आहे, या अटीच्या व शासनाची पूर्वमान्यता घेण्याच्या अधिन राहून मंजूर करण्यात येत आहे. याबाबतची आवश्यक ती खात्री म्हाडाने करावी.

३) वि.नि. व प्रो.नि. २०३४ मधील विनियम ३३(५) नुसार या अभिन्यासांना वरीलप्रमाणे अनुज्ञेय चटई क्षेत्रफळ निर्देशांकाची/बांधकाम क्षेत्रफळाची परिगणना केल्यानंतर, मंजूर अभिन्यास हा कायमचा अस्तित्वात राहील व त्यामध्ये समाविष्ट इमारतींची विकास परवानगी/च.क्षे.नि. चे वाटप इत्यादी बाबी ह्या सदरहू मंजूर अभिन्यासामध्ये नियंत्रित राहतील आणि अभिन्यासातील कोणताही भूखंड स्वतंत्रपणे विचारात घेतला जाणार नाही, याची दक्षता नियोजन प्राधिकरण म्हणून म्हाडाने घेणे आवश्यक राहील.

४) या दोन्ही अभिन्यासांना ४.०० च.क्षे.नि. नुसार एकूण बांधकाम क्षेत्रफळ मंजूर करतांना या अभिन्यासातील काही भूखंडावर वसलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासास म्हाडाने यापूर्वीच मंजूरी दिलेली असल्यास, त्या पुनर्विकास प्रकल्पास विनियमातील प्रचलित तरतुदीनुसार त्यांना मंजूर करण्यात आलेले बांधकाम क्षेत्रफळ वजा करुन अभिन्यासाच्या एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळाची परिगणना करावी.

५) या अभिन्यासांना मंजूर करण्यात येणाऱ्या ४.०० च.क्षे.नि. पैकी ३.०० च.क्षे.नि. च्या वरचा उर्वरित १.०० च.क्षे.नि. गृहसाठ्याच्या स्वरुपात मंजूर करण्यात येत आहे. त्यामुळे विनियम ३३ (५) नुसार अतिरिक्त चटई क्षेत्रफळापोटी म्हाडास प्राप्त होणारा गृहसाठा किमान आधारभूत ग्राह्य धरून, म्हाडास अधिकाधिक गृहसाठा देणाऱ्या व निविदेच्या आर्थिक व भौतिक अटींची पूर्तता करणाऱ्या निविदाकाराची पुनर्विकासासाठी म्हाडाने नियुक्ती करावी.

६) निविदा प्रक्रिया राबवितांना केंद्रिय दक्षता समितीच्या (CVC) मार्गदर्शक सूचना तसेच निविदा प्रक्रियेबाबत शासनाने वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या शासन निर्णयानुसार कार्यवाही करण्यात यावी.

७) वरील अभिन्यासातील इमारतींचा विनियम ३३(५) अंतर्गत समूह पुनर्विकास करतांना या अभिन्यासामधील आरक्षित भूखंडांचा विकास वि.नि. व प्रो. नि. २०३४ मधील प्रचलित तरतुदीनूसार म्हणजेच विनियम १७(३)(ए) नुसार करण्यात यावा.

८) C & D Agency ची नेमणूक म्हाडा मार्फत निविदा पद्धतीने करण्यात यावी. सदर नेमणूक निविदा पध्दतीने होणार असल्यामुळे सदर प्रकल्पांकरीता महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम ७९(अ) अंतर्गत सहकार वस्त्रोद्योग व पणन विभागाचे निर्गमित केलेले शासन परिपत्रक क्र.स.गृ.यो.- २००७/प्र.क्र.५५४/१४-स, दि.०३.०१.२००९ व शासन निर्णय क्र.स.गृ.पी.२०१८/प्र.क्र.८५/१४-स, दि.०४.०७.२०१९ लागू राहणार नाही.

९) सदर प्रकल्प जलदगतीने व योग्य रितीने राबविण्यासाठी त्यावर सुनियंत्रण असणे आवश्यक आहे. त्यामुळे C & D Agency च्या नियुक्तीसाठी प्रकल्प समंत्रक/व्यवस्थापक, प्रकल्प वास्तुविशारद, वित्तीय सल्लागार इ. ची नियुक्ती करणे, प्रकल्प निविदा मागविणे, निविदा अंतिम करणे, प्रकल्पाच्या नियंत्रणाच्या अनुषंगाने आवश्यक निर्देश देणे, प्रकल्पास येणाऱ्या अडचणी/समस्या सोडविणे, आवश्यक असेल तेथे शासनाचे मार्गदर्शन व मंजूरी प्राप्त करुन घेणे इत्यादी बाबींसाठी अपर मुख्य सचिव (गृहनिर्माण) यांच्या अध्यक्षतेखाली खालीलप्रमाणे शक्ती प्रदत्त समिती गठीत करण्यात येत आहे :-

१)	अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग	- अध्यक्ष
२)	उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा	- सदस्य
३)	अतिरिक्त आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका (विषयाशी संबंधित)	- सदस्य
४)	गृहनिर्माण विभागातील या विषयाशी संबधित सह सचिव / उप सचिव	- सदस्य
५)	मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ	- सदस्य सचिव

१०) अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांच्या अध्यक्षतेखाली गठीत करण्यात आलेल्या उपरोक्त शक्ती प्रदत्त समितीकडून प्राप्त होणाऱ्या शिफारशी शासनाच्या मान्यतेसाठी सादर करण्यात याव्यात व त्याबाबत शासन मान्यतेने उचित तो निर्णय घेण्यात येईल. या शक्ती प्रदत्त समितीकडून उपरोक्त दोन्ही अभिन्यासांच्या पुनर्विकास प्रकल्पांच्या कामाचा व प्रगतीचा ४ महिन्यातून एकदा आढावा घेण्यात यावा.

११) सदर अभिन्यासांचा पुनर्विकास म्हाडाने निविदा पध्दतीने अंतिम केलेल्या C & D Agency (विकासक) मार्फत होणार असल्यामुळे, नियुक्त करण्यात येणाऱ्या विकासकास

(C & D A) अभिन्यासातील एकूण सभासदांच्या ५१ टक्के संमती पत्रे (Consent letters) म्हाडास सादर करणे बंधनकारक राहील.

१२) विनियम ३३(५) नुसार पुनर्विकास प्रकल्पात अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रामध्ये पुनर्वसन क्षेत्र तसेच विक्री घटकाच्या क्षेत्राचा समावेश होतो. नियोजनाच्या दृष्टीकोनातून पुनर्वसन घटक, विक्री घटक जमिनीचा स्वतंत्र हिस्सा, स्वतंत्र इमारती देण्यास अनुमती देण्यात येत आहे. तथापि, स्वतंत्र पोटविभाजन प्रस्तावित असल्यास भूभागनिहाय चटईक्षेत्र निर्देशांकामध्ये फरक (Imbalance FSI) होणार नाही, याची नियोजन प्राधिकरण म्हणून अभिन्यासाला / पुनर्विकासाला मंजूरी देते वेळी म्हाडाने योग्य ती दक्षता घ्यावी.

१३) सदर प्रकल्पांमधील मूळ गाळेधारकांचे / रहिवाश्यांचे पुनर्वसन करणे, त्यांच्या तात्पुरती निवासाची सोय करणे किंवा तात्पुरत्या निवासासाठी पर्यायी जागेचे भाडे देणे(ट्रांझीट रेंट), कॉर्पस फंड इत्यादी तसेच अभिन्यासातील सर्व पायाभूत सुविधा विकसित करण्याची जबाबदारी पुनर्विकास प्रकल्पासाठी नियुक्त करण्यात येणाऱ्या C & D Agency ची राहील.

१४) सदर अभिन्यासाचा पुनर्विकास करतांना अस्तित्वातील सहकारी गृहनिर्माण संस्था एकत्रित करुन, पुनर्वसन सदनिकेंच्या क्षेत्रफळाप्रमाणे नवीन सहकारी संस्था / फेडरेशन करण्याबाबत आवश्यक ती कार्यवाही सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी करावी. त्यासाठी म्हाडाने आवश्यक ते सहकार्य करावे.

१५) या अभिन्यासांतील सध्या अस्तित्वात असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकडे जमा असलेले सिंकिंग फंड (Sinking fund), कॉर्पस फंड (corpus fund) इत्यादीची रक्कम संस्थेतील सभासदांमध्ये वाटून टाकण्यात यावी. सदर गृहनिर्माण संस्था एकत्रित करुन नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्था / फेडरेशन निर्माण करण्यात येईल. अशाप्रकारे निर्माण करण्यात येणाऱ्या नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना वितरीत करावयाची सिंकिंग फंड (Sinking fund), कॉर्पस फंड (corpus fund) इत्यादीची प्रति चौरस फुट रक्कम (सध्या वापरण्यात येत असलेले चटई क्षेत्रफळाप्रमाणे) किती असावी, हे महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणामार्फत (म्हाडा) निश्चित करण्यात यावे.

१६) उपरोक्त दोन्ही अभिन्यास हे क्षेत्रफळाने मोठे आहेत. शिवाय, या अभिन्यासांमध्ये विविध सहकारी गृहनिर्माण संस्था अस्तित्वात आहेत. या अभिन्यासांचा एकत्रित पुनर्विकास करतांना तेथील स्थानिक रहिवाश्यांच्या तसेच, सहकारी संस्थांच्या काही समस्या असल्यास किंवा त्या उद्भवल्यास त्याचे वेळेत निराकरण व्हावे व उद्भवणाऱ्या समस्यांचा कोणताही प्रतिकूल परिणाम या अभिन्यासांच्या एकत्रित पुनर्विकासावर होऊ नये, या दृष्टीने म्हाडाच्या स्तरावर तक्रार निवारण समिती गठित करण्यात यावी.

१७) वांद्रे रिक्लेमेशन व आदर्श नगर (वरळी) या २ म्हाडा अभिन्यासांतील इमारतींचा एकत्रित/ समूह पुनर्विकास करावयाचा आहे. त्यातील पायाभूत सुविधांचा नियोजित पुनर्विकास होणे देखील तितकेच महत्वाचे असल्याने व एकत्रित/ समूह पुनर्विकासामध्येच ते शक्य असल्याने, या अभिन्यासामध्ये एकल इमारतीचा पुनर्विकास/ स्वयंपुनर्विकासांचे प्रस्ताव विचारात घेण्यात येऊ नयेत.

१८) या निर्णयाची अंमलबजावणी करण्याच्या दृष्टीने काही अनुषंगिक बदल करावयाचे झाल्यास ते बदल करण्याचे अधिकार गृहनिर्माण विभागास राहतील.

३. मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाच्या कोणत्याही अभिन्यासाचा भविष्यात C & D Agency ची नेमणूक करुन म्हाडामार्फत पुनर्विकास करावयाचा असल्यास त्यास अभिन्यासनिहाय शासनाची पूर्व मंजूरी घेणे आवश्यक राहील.

४. सदरचा शासन निर्णय मा. मंत्रिमंडळाच्या दि.०८.०४.२०२५ रोजी झालेल्या बैठकीमध्ये घेतलेल्या निर्णयानुसार निर्गमित करण्यात येत आहे.

५. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून, त्याचा संकेताक २०२५०४२५१७१५४८१००९ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

PRAMOD BALKRISHNA PANDIT

Digitally signed by PRAMOD BALKRISHNA PANDIT
DN: c=IN, o=GOVERNMENT OF MAHARASHTRA, ou=HOUSING DEPARTMENT, 2.5.4.20=8fbd003aec94cf26179edf881b01dccec608bcc4090dfefcf5cadbccd46e96bc, postalCode=400032, st=Maharashtra, serialNumber=1FFB03D138FDB8733B256A92A3A2E33BCF45293D79D7E36E993F53119AA0C959, cn=PRAMOD BALKRISHNA PANDIT
Date: 2025.04.25 17:16:37 +05'30'

(प्रमोद पंडित)

कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन.

प्रति :-

१) मा. राज्यपालांचे सचिव, राजभवन, मुंबई (पत्राने)
२) मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३) मा. उप मुख्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४) मा. उप मुख्यमंत्री (वित्त व नियोजन) यांचे प्रधान सचिव/सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
५) मा.विरोधी पक्षनेता महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई.
६) मा.विरोधी पक्षनेता महाराष्ट्र विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई.
७) सर्व मा. विधानसभा/ मा. विधान परिषद सदस्य
८) मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य
९) सर्व प्रशासकीय विभागांचे अपर मुख्य सचिव/ प्रधान सचिव/ सचिव
१०) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगर पालिका, महापालिका कार्यालय, मुंबई.

११) सहकार आयुक्त, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

१२) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, (म्हाडा), गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.

१३) मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.

१४) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र-१, मुंबई/ महाराष्ट्र-२, नागपूर यांचे कार्यालय.

१५) महालेखापाल (लेखापरीक्षा), महाराष्ट्र-१, मुंबई/ महाराष्ट्र-२, नागपूर यांचे कार्यालय.

१६) गृहनिर्माण विभागातील सर्व उप सचिव/ अवर सचिव/ कक्ष अधिकारी

१७) निवडनस्ती (गृनिप), गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई.